



Välkommen till årsredovisningen för Brf Aftonen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-03-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Aftonen 7	1936	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1938.

Föreningen har 67 bostadsrätter om totalt 3 016 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 016 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Norrman	Ordförande
Clara Sofi Emilia Olsson	Styrelseledamot
Ingemar Carlsson	Styrelseledamot
Linn Andersson	Styrelseledamot
Sven Martin Jens Klarén	Styrelseledamot

Valberedning

Nora Björn

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Forvis Mazar AB Mathias Nilsson Auktoriserad revisor
Ivar Sörqvist Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1989	● Fönsterbyte
2001	● Trapphusrenovering Installation av termostater
2002	● Byte till säkerhetsdörrar
2002-2003	● Elstambyte
2004-2005	● Rörstambyte - Endast tappvatten. Bredband indraget
2004-2006	● Tvättmaskin och torkskåp - Två nya tvättmaskiner och två torkskåp
2005	● Bredbandsuppkoppling
2007	● Relining av avloppsstammar Förbättring av murfogning runt portar och källarfönster Brandsläckare har monterats i alla trapphus Källarfönster och dörrar renoverade
2008	● Trädäck på gården
2008-2009	● Cykeltak på gården
2009	● Byte av källardörrar
2010	● Renovering av tvättstugor Färdigställt övernattningsrum
2011	● TV-antenn monterad
2012	● Renovering av fasad Renovering av balkonger

2012	●	Nytt tak och renoveringen av skorstenar
2013	●	Reparation av trasiga avrinningskanaler i utsatta fönster
2015	●	Renovering av staket på innegård Ny tvättmaskin
2017	●	Energideklaration genomförd Spolning av stammar i kök och badrum Nya brandsläckare på vind och i källare Renovering av gästrummet
2018	●	Underhåll av bottenplattan Fönsterrenovering genomförd - Glasbyte och målning i samtliga lägenheter samt målning och oljning av portarna OVK genomförd
2019	●	Besiktning av reliningen i badrummen
2020-2022	●	Stambyte Ventilationsrenovering
2022	●	Gästrummet har fått toalett Radonmätning
2023	●	Ny tvättmaskin Brand skyltar monterade på källarplan & vinden
2024	●	Ny Torktumlare OVK Uppdatering av föreningens brandskydd. Nya armaturer för brandlarm och belysta utrymningsvägsskyltar har installerats på vinds- & källarplan och nya branddörrar har installerats enligt rådande lagkrav

Planerade underhåll

2026	●	Byte av tvättmaskiner
2027	●	Energideklaration
2028	●	Byta Fjärrvärmecentral/undercentral Byta termostatventiler till radiatorer Injustera värmesystem Renovering/oljning portar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	SBC
Fastighetsjour	Tempest Security AB
Internetleverantör	Ownit
Juridisk rådgivning	SBC
Städ	Atlantis
Vaktmästare	Felix Mårtensson

Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen genomfört en förbättring av tillgängligheten genom installation av barnvagnsramp i fastigheten. Vidare har föreningen, med stöd av SBC, tagit fram en långsiktig underhållsplan som sträcker sig till år 2072, inklusive tillhörande underhållsbudget. Som ett led i att stärka den ekonomiska planeringen har styrelsen även, utöver den årliga budgeten, upprättat en flerårsbudget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att säkerställa en långsiktigt stabil ekonomi genomfördes i januari 2025 en justering av årsavgifterna om 5 procent. Styrelsen har under året framgångsrikt omförhandlat föreningens lån till en lägre ränta, vilket bidrar till minskade räntekostnader. Föreningen har samtidigt fortsatt att stärka balansräkningen genom amorteringar om totalt 440 000 kronor. Under året uppvisar föreningen ett positivt resultat, vilket är första gången på flera år. Detta speglar styrelsens långsiktiga och dedikerade arbete med ekonomisk planering, kostnadskontroll och strategiska åtgärder som amorteringar och låneomförhandlingar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Under året har styrelsen aktivt sett över föreningens avtal och gjort flera förbättringar. Bland annat har bredbandsavtalet uppgraderats för medlemmarna, samtidigt som föreningens kostnader har sänkts.

Övriga uppgifter

Inför 2026 har styrelsen budgeterat för att genomföra en extraamortering om 750 000 kronor, vilket kommer att kraftigt minska föreningens lån. Detta stärker föreningens soliditet, minskar räntekostnader på sikt och ger större ekonomisk flexibilitet för framtida underhåll och investeringar. Åtgärden visar på en långsiktig och ansvarsfull ekonomisk planering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 90 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 280 057	3 069 467	2 490 061	2 367 716
Resultat efter fin. poster	523 214	-660 968	-1 557 530	-14 474 108
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	119 480	273 000	273 000	654 000
Taxeringsvärde	44 800 000	38 400 000	38 400 000	38 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 071	1 005	816	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,0	98,4	98,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 979	10 125	10 459	10 569
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 979	9 992	10 459	10 569
Sparande / kvm totalyta, kr	241	-52	-121	-46
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	30	28	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	177	187	165	150
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	81	81	61	52
Energikostnad / kvm totalyta, kr	288	299	255	244
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	4,56	2,41	1,08
Räntekänslighet (%)	9,32	10,07	12,81	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	68 600	-	-	68 600
Fond, yttre underhåll	273 000	-247 520	94 000	119 480
Balanserat resultat	-21 237 941	-413 448	-94 000	-21 745 388
Årets resultat	-660 968	660 968	523 214	523 214
Eget kapital	-21 557 308	0		-21 034 094

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 651 388
Årets resultat	523 214
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-94 000
Totalt	-21 222 174

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-21 222 174

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 280 057	3 069 467
Övriga rörelseintäkter	3	16 179	10 800
Summa rörelseintäkter		3 296 236	3 080 267
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 414 934	-1 752 523
Övriga externa kostnader	9	-204 228	-172 112
Personalkostnader	10	-104 659	-167 861
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-203 724	-253 301
Summa rörelsekostnader		-1 927 545	-2 345 797
RÖRELSERESULTAT		1 368 690	734 469
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 762	21 426
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-868 238	-1 416 863
Summa finansiella poster		-845 476	-1 395 437
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		523 214	-660 968
ÅRETS RESULTAT		523 214	-660 968

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	7 498 433	7 702 157
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 498 433	7 702 157
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 501 933	7 705 657
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 464	29 154
Övriga fordringar	15, 16	1 081 789	1 813 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	42 490	32 520
Summa kortfristiga fordringar		1 149 743	1 875 217
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 012 983	0
Summa kassa och bank		1 012 983	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 162 726	1 875 217
SUMMA TILLGÅNGAR		9 664 659	9 580 873

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 600	68 600
Fond för yttre underhåll		119 480	273 000
Summa bundet eget kapital		188 080	341 600
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 745 388	-21 237 941
Årets resultat		523 214	-660 968
Summa ansamlad förlust		-21 222 174	-21 898 908
SUMMA EGET KAPITAL		-21 034 094	-21 557 308
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	10 100 000	10 500 000
Summa långfristiga skulder		10 100 000	10 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	19 995 633	20 035 633
Leverantörsskulder		101 337	75 322
Skatteskulder		808	0
Övriga kortfristiga skulder		54 143	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	446 832	527 227
Summa kortfristiga skulder		20 598 753	20 638 182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 664 659	9 580 873

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 368 690	734 469
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	203 724	253 301
	1 572 414	987 771
Erhållen ränta	19 648	21 426
Erlagd ränta	-853 416	-1 518 175
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	738 646	-508 979
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 786	81 990
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-14 250	-115 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten	726 182	-542 227
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-440 000	-1 010 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-440 000	-1 010 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	286 182	-1 552 227
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 767 213	3 319 440
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 053 394	1 767 213

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Najaden 8 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,13 %
Yttertak	1,46 %
Fasader	1,46 %
Balkonger	1,46 %
Fönster	3,18 %
Stamledningar VA	1,13 %
Stamledningar Värme	4,16 %
Styr & övervakning	10,82 %
El	2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 989 824	2 847 384
Bredband	79 596	79 596
Vatten	160 800	104 520
Gemensamhetslokal	0	750
Övernattnings-/gästlägenhet	26 000	14 200
Påminnelseavgift	660	900
Pantsättningsavgift	7 056	6 020
Överlåtelseavgift	12 348	14 042
Administrativ avgift	3 773	2 058
Öres- och kronutjämning	-0	-3
Summa	3 280 057	3 069 467

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	541	0
Övriga intäkter	10 800	10 800
Återbäring försäkringsbolag	4 838	0
Summa	16 179	10 800

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	75 369	79 256
Städning enligt avtal	95 484	110 837
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	23 750
Brandskydd	5 365	45 650
Gårdkostnader	5 727	0
Gemensamma utrymmen	11 727	778
Snöröjning/sandning	0	5 200
Serviceavtal	5 987	5 988
Förbrukningsmaterial	954	1 814
Summa	200 613	273 273

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	200	304
Tvättstuga	8 825	-10 033
Dörrar och lås/porttele	2 844	14 038
VVS	7 969	0
Värmeanläggning/undercentral	0	4 426
Ventilation	0	9 465
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 346
Skador/klotter/skadegörelse	3 000	4 091
Summa	22 838	25 637

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	56 645
Entr/trapphus	0	190 875
Summa	0	247 520

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	90 206	92 558
Uppvärmning	533 759	571 866
Vatten	244 260	248 504
Sophämtning/renhållning	46 287	45 129
Grovsopor	1 416	0
Summa	915 928	958 057

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	78 321	45 521
Bredband	81 632	93 264
Fastighetsskatt	117 232	110 840
Korr. fastighetsskatt	-1 630	-1 589
Summa	275 555	248 036

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	575	1 439
Juridiska åtgärder	9 819	0
Inkassokostnader	1 626	4 335
Revisionsarvoden extern revisor	28 100	35 250
Revisionsarvoden internrevisor	2 000	0
Styrelseomkostnader	3 035	3 585
Fritids och trivselkostnader	280	0
Föreningskostnader	3 806	2 495
Förvaltningsarvode enl avtal	70 825	69 853
Överlåtelsekostnad	10 290	14 042
Pantsättningskostnad	11 172	6 020
Administration	5 205	4 101
Konsultkostnader	57 495	30 992
Summa	204 228	172 112

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	70 000	112 336
Löner till kollektivanst	10 000	19 000
Arbetsgivaravgifter	24 659	36 525
Summa	104 659	167 861

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	868 184	1 416 239
Dröjsmålsränta	54	624
Summa	868 238	1 416 863

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 695 654	15 695 654
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 695 654	15 695 654
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 993 497	-7 740 196
Årets avskrivning	-203 724	-253 301
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 197 221	-7 993 497
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 498 433	7 702 157
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	24 200 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	14 200 000
Summa	44 800 000	38 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	117 299	117 299
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	117 299	117 299
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-117 299	-117 299
Utgående ackumulerad avskrivning	-117 299	-117 299
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	41 378	40 746
Skattefordringar	0	5 584
Transaktionskonto	353 379	696 913
Borgo räntekonto	687 033	1 070 300
Summa	1 081 789	1 813 543

NOT 16, LIKVIDA MEDEL

	2025-12-31	2024-12-31
92538458188 SBAB	1 012 983	0
Transaktionskonto	353 379	696 913
Borgo räntekonto	687 033	1 070 300
Summa	2 053 394	1 767 213

Ovanstående delkomponenter ingår i likvida medel i kassaflödesanalysen.

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer
- De kan lätt omvandlas till kassamedel
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 367	0
Förutbet försäkr premier	32 716	32 520
Förutbet bredband	5 293	0
Upplupna ränteintäkter	3 114	0
Summa	42 490	32 520

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2025-11-17	3,77 %	0	10 000 000
Nordea Hypotek AB	2026-12-11	2,33 %	3 647 990	3 697 990
Swedbank hypotek AB	2024-11-28	4,18 %	0	6 337 643
Swedbank	2024-12-28	4,76 %	0	10 500 000
SBAB	2029-11-09	3,21 %	10 300 000	0
SBAB	2026-03-02	2,90 %	6 297 643	0
Nordea Hypotek AB	2026-11-17	2,33 %	9 850 000	0
Summa			30 095 633	30 535 633
Varav kortfristig del			19 995 633	20 035 633

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 895 633 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	395	408
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	5 625	0
Uppl kostn el	7 028	7 595
Uppl kostnad Värme	69 429	63 633
Uppl kostnad Extern revisor	23 000	17 400
Uppl kostn räntor	33 646	18 824
Uppl kostn vatten	20 698	19 461
Uppl kostn löner	0	10 000
Uppl kostnad Sophämtning	4 475	4 171
Uppl kostnad arvoden	0	88 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	27 650
Förutbet hyror/avgifter	282 536	270 085
Summa	446 832	527 227

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 406 000	32 406 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 5 procent, i linje med föregående år, för att säkerställa en fortsatt stabil ekonomi. I föreningens flerårsbudget finns en långtgående plan för framtida avgiftshöjningar, vilket visar på ett proaktivt och ansvarsfullt förhållningssätt. Detta möjliggör att föreningen kan möta kommande kostnader och underhållsbehov utan att äventyra den ekonomiska stabiliteten.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Andreas Norrman
Ordförande

Clara Sofi Emilia Olsson
Styrelseledamot

Ingemar Carlsson
Styrelseledamot

Linn Andersson
Styrelseledamot

Sven Martin Jens Klarén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Forvis Mazars AB
Mathias Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 21:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 20.03.2026 09:07

DOCUMENT ID:

SylVgtc9Zg

ENVELOPE ID:

rJyEgF9q-l-SylVgtc9Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Aftonen, 746000-4513 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

33c56cd2b62779d690b1db167e356a583cb7c74d1be4294ec87216e1d3c4616c4271d5aa4812ca9ca1634e8e8a729d88ff5c3acf059902a2d043c0ab53fc2f38

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Linn Andersson linn.andersson@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 09:21 20.03.2026 09:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.79
2. Clara Sofi Emilia Olsson claraohlsson@live.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 12:27 20.03.2026 12:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.97.49
3. Sven Martin Jens Klarén jensklaren@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 18:52 20.03.2026 18:52	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.155.181
4. ANDREAS NORRMAN andreas_norrman@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.03.2026 06:31 20.03.2026 09:17	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.54.211
5. INGEMAR CARLSSON ingo.carlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	22.03.2026 12:23 22.03.2026 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.203.38
6. Karl Henrik Mathias Nilsson mathias.nilsson@forvismazars.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 21:09 23.03.2026 21:09	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.54

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed